

NÉO Campus

GRASSE

- Résidence étudiante, Grasse (06) -



DÉFISCALISEZ EN INVESTISSANT DANS UN PATRIMOINE CLASSÉ HISTORIQUE
SUR LA CÔTE D'AZUR !



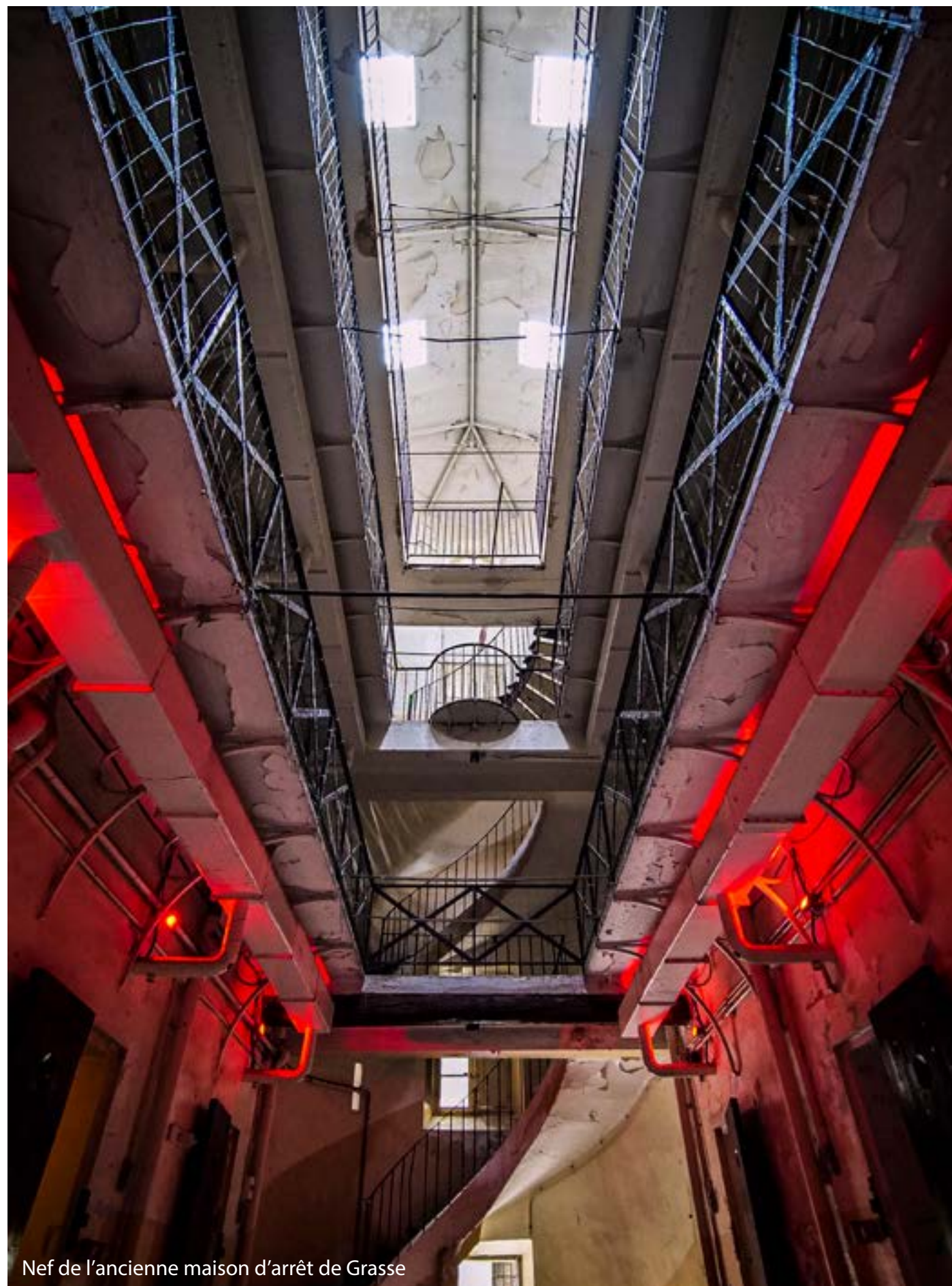
Néo Campus-Grasse, un projet d’envergure au sein de l’ancienne prison de Grasse. Aujourd’hui ce lieu historique et réhabilité en résidence étudiante est une **opportunité d’investissement unique**.

À la fois **moderne et élégant**, ce projet répond aux besoins des étudiants en quête d’un logement à **proximité immédiate de leur établissement scolaire**. Voisin du nouveau campus universitaire GRASSE CAMPUS LE PALAIS, la résidence bénéficie d’un **emplacement privilégié**. Également proche de toutes commodités (bus, écoles, centre-ville, musées, marché,...) Néo Campus est une adresse rare offrant un **cadre de vie exceptionnel pour vivre, travailler et sortir**. Pensée pour les étudiants, la résidence a été conceptualisée pour répondre aux exigences de la génération Z.



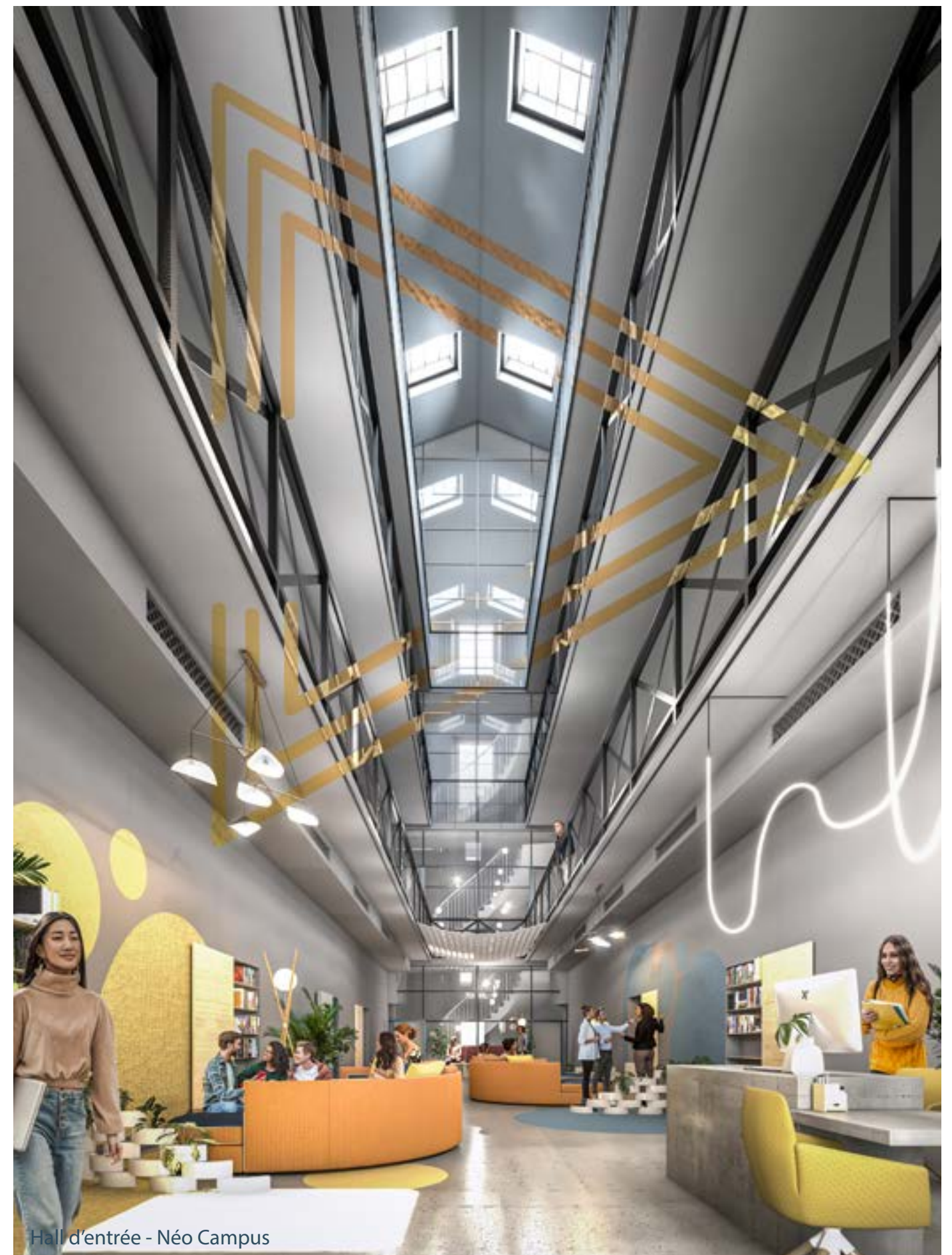
Les Alpes Maritimes.....	06
Le Marché Etudiant dans les Alpes Maritimes.....	07
L Marché Etudiant à Grasse.....	08
La résidence Néo Campus.....	10
Le hall d’entrée.....	12
Les studios.....	14
Les parties communes.....	18
L’exploitant.....	24
Le déficit foncier.....	26

AVANT



Nef de l'ancienne maison d'arrêt de Grasse

APRÈS



Hall d'entrée - Néo Campus

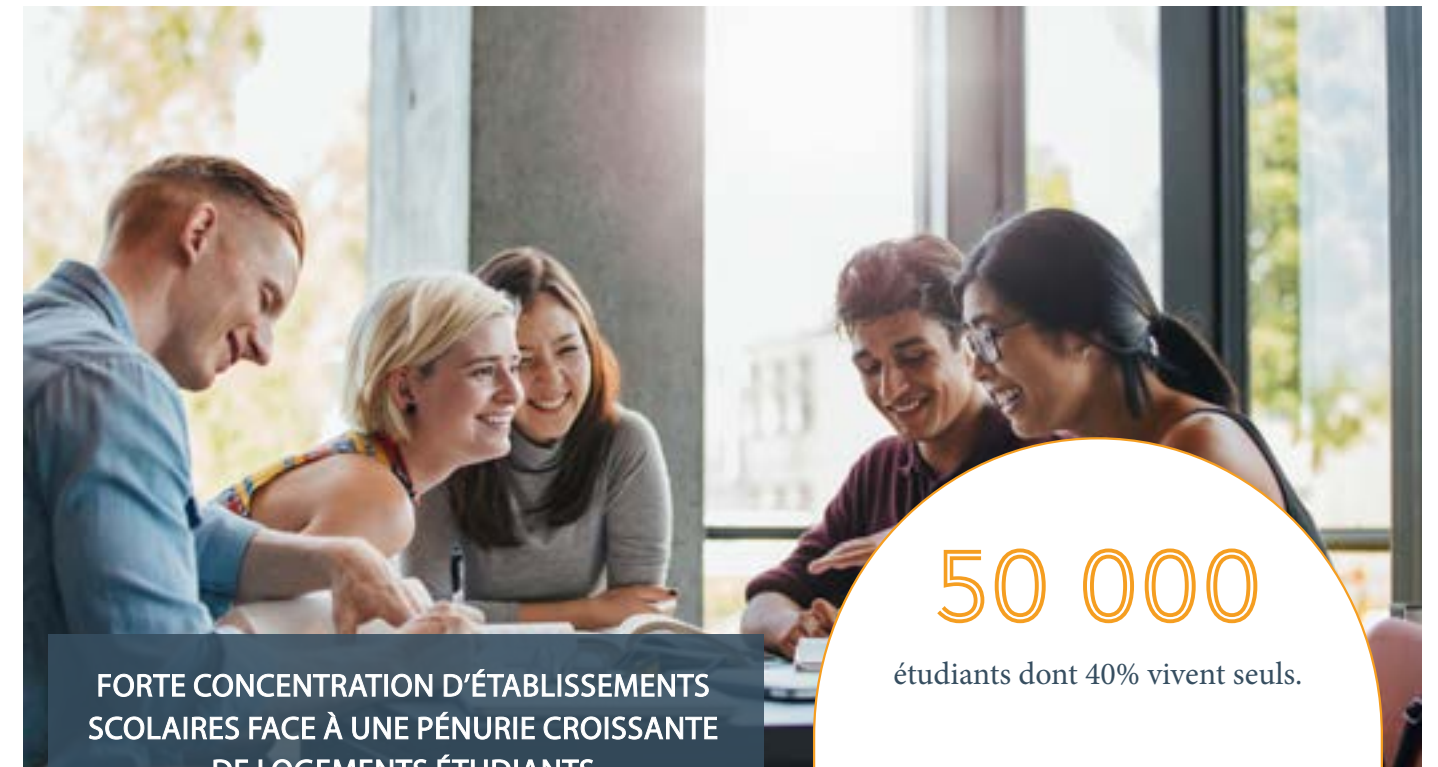
ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET UNIVERSITAIRE



Les Alpes-Maritimes se distinguent par la beauté et la diversité remarquable de leurs paysages. Des plages de sables fins et l'eau turquoise de la **mer Méditerranée** aux sentiers de randonnée vers les sommets enneigés des **Alpes**, en passant par des villages perchés sur les collines provençales, les Alpes-Maritimes abritent une **biodiversité exceptionnelle**, avec de nombreux espaces naturels protégés.



Le département s'impose comme une destination de choix, la **deuxième destination touristique de France : Nice**. Véritable joyau naturel, la Côte d'Azur possède près de **1% des parts de marché du tourisme mondial**.



FORTE CONCENTRATION D'ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES FACE À UNE PÉNURIE CROISSANTE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Les Alpes-Maritimes comptent 145 établissements d'enseignement supérieur. Le département abrite de nombreuses grandes écoles et universités reconnues pour la qualité de leur enseignement. Parmi les institutions les plus connues, on peut citer l'Université de Nice Sophia Antipolis et l'École Nationale Supérieure des Arts et Métiers.

50 000

étudiants dont 40% vivent seuls.

78%
Nice
(40 km depuis Grasse)

13%
Sophia Antipolis
(15 km depuis Grasse)

5%
Cannes
(20 km depuis Grasse)

UN MANQUE STRUCTUREL DE LOGEMENTS

+1500

Logements CROUS refusés chaque année

2500

Logements à créer chaque année d'ici 2029 pour
satisfaire la demande de logement étudiant

Chiffres clés - OTLE 06 (Observatoire Territorial et partenarial du Logement des Étudiants)

“L'enfer pour certains étudiants en quête d'un logement à Nice”
(Article à lire France Bleu)

Le département fait face à une pénurie de logement étudiant, pour cela un mouvement collectif à l'initiative des communes se lance en faveur des étudiants. Grâce à la loi Alur de 2014, la ville de Nice souhaite augmenter le nombre d'offre de logements à des niveaux de loyers abordables pour leur budget. C'est ainsi que la ville de Grasse suit le mouvement en redynamisant la ville.



JÉRÔME VIAUD
Maire de la ville de Grasse

“ Faire de Grasse une ville étudiante. ”

Nous avons à capitaliser sur ces opérations parce qu'elles sont ambitieuses, modernes, innovantes et porteuses d'espérance.



POPULATION

Grasse est la 4° ville des Alpes Maritimes en termes de population (48 323 hab. recensés en 2021). Au niveau de l'Intercommunalité de la Métropole du Pays de Grasse, sa population s'élève à 100 534 habitants.

Elle possède une des populations les plus jeunes du département en augmentation régulière (34,90 % de la population globale a moins de 29 ans).

Son évolution démographique est directement liée à son dynamisme retrouvé tant en termes de qualité de vie (rénovation du centre historique) que de développement économique.



Voisin immédiat de la résidence étudiante Néo Campus, **GRASSE CAMPUS LE PALAIS** a été inauguré en février 2023,. Ce nouveau campus universitaire qui se compose de 2 amphithéâtres, 14 salles de cours, des laboratoires multimédias et bien plus encore, **accueille déjà 450 étudiants et 800 sont attendus à la rentrée prochaine** dans les 3000m² de surface intérieure. A noter que le développement dynamique du Campus est tel que **son extension est d'ores et déjà annoncée pour 2025** sur le site de l'ancienne gendarmerie à proximité immédiate du Palais.



30 000

étudiants à proximité de GRASSE

Au cœur d'un pôle universitaire, entre mer et montagne, Grasse offre un **cadre de vie exceptionnel à moins de 15 km de la technopole Sophia Antipolis.**

Les 6 grandes écoles à Grasse sont: IDRAC Business School / l'Ecole Supérieure du Parfum / l'Ecole d'ingénieurs ECAM APMI - EPMI / l' ESPIM du groupe ESCAE / l'EFCAM, école audiovisuel / l'Université Côte d'Azur (UCA).

MÉDIATHÈQUE
CHARLES-NÈGRE



Pour sa 40e édition, l'**Équerre d'argent**, prix organisé par les revues spécialisées Le Moniteur et AMC, qui récompense chaque année depuis 1960 une **nouvelle création architecturale remarquable** érigée sur le sol français, a été **décerné en Novembre 2022 à la médiathèque Charles-Nègre à Grasse**, dessiné par les agences **Ivry Serres Architectures** et **Beaudouin Architectes**.



LA RÉSIDENCE NÉO CAMPUS

PATRIMOINE & MODERNITÉ

L'ancienne maison d'arrêt de Grasse, fait partie du patrimoine remarquable de la ville. Ce **site exclusif et emblématique** se métamorphose aujourd'hui en une résidence étudiante de **38 logements de 14 m² à 29 m²** répartis sur 3 niveaux, le tout conforme aux exigences des Architectes des Bâtiments de France.



LA NEF EN GUISE DE HALL D'ENTRÉE

Néo Campus offre un accueil à la fois chaleureux et atypique dès l'entrée avec un **desk accueil** ouvert quotidiennement et exclusivement dédié aux résidents. La **nef décorée et aménagée** desservira les appartements du rez-de-chaussée.

Les espaces détente aménagés favorisent le bien-être, offrant un environnement optimal pour des moments studieux ou de détente.

Fraîcheur, modernité et énergie sont les maîtres mots des espaces communs, avec une décoration vibrante et contemporaine. Les formes géométriques et les motifs muraux apportent une touche de créativité.

Anastasia Muller, architecte de l'ATELIER MUJU, exprime son engagement à préserver l'âme du bâtiment tout en lui apportant une seconde jeunesse. Son ambition est de créer des espaces inspirants et modulables, en plaçant l'étudiant au cœur du projet.

« Nous sommes heureuses de pouvoir accompagner M^J Développement dans la création d'un concept innovant, qui plus est, dans ce lieu atypique chargé d'histoire. Anastasia M. »





LES
STUDIOS

FONCTIONNALITÉ DESIGN & CONFORT

Néo Campus propose des **appartements lumineux** avec un **agencement optimisé**, pensé pour répondre aux attentes et besoins des étudiants. LOCMOB fournit un pack mobilier de qualité comprenant tout le nécessaire pour un studio d'étudiant : un lit, une couette, une table, des chaises, des étagères, des luminaires etc...



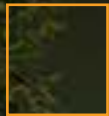


COLLECTIFS

- Production e.c.s. collective par pompe à chaleur
- V.M.C.
- Contrôle d'accès par platine «intratone»
- Réseau WIFI dans les parties communes
- Installation TV pour chaînes TNT
- Eclairage extérieur commandé par sonde crépusculaire et horloge
- Contrôle d'accès sur entrées résidence
- Laverie connectée communicante

INDIVIDUELS

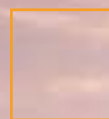
- Chauffage électrique
- Placards aménagés
- Receveur de douche avec mitigeur
- Sèche serviette électrique
- Revêtements de sol souple avec plinthes assorties
- Peinture murs et plafonds en acrylique lisse
- Porte palière avec degré d'affaiblissement acoustique avec serrure 3 points
- Occultation par volets battants et rideaux occultants



LES
PARTIES
COMMUNES



L'espace lounge



Les jardins





LOGIFAC, ACTEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT

LOGIFAC est un exploitant de résidences pour étudiants intervenant sur l'ensemble du territoire. Réseau d'acteurs dédié au logement des lycéens, apprentis, stagiaires, alternants, étudiants, universitaires, jeunes et adultes en formation, **LOGIFAC agit depuis plus de 35 ans dans le logement étudiant avec services.**

LOGIFAC, c'est :

- + de 40 résidences dans 25 villes universitaires de France.
- 6 000 logements gérés en prise à bail commercial et en mandat auprès d'investisseurs institutionnels et particuliers.
- 120 logements en moyenne par résidence.
- 22 000 demandes traitées par an
- 2 ouvertures de résidences en moyenne par an.

DES SOLUTIONS DE LOCATION ADAPTÉES AUX ÉTUDIANTS

Les résidences LOGIFAC répondent au mode de vie des étudiants et des jeunes actifs, et de nombreux services sont disponibles pour leur simplifier le quotidien : espace de co-working et de convivialité connexion haut débit, local à vélos, entretien ménager, laverie, etc. Des équipes dédiées sont également présentes en résidence pour accompagner les étudiants avant leur emménagement (visite, signature de bail, aides au logement,...) et sont à leur écoute tout au long de l'année en développant des animations en résidence, une aide administrative, ...



UN CAHIER DES CHARGES EXIGEANT

La résidence étudiante respecte rigoureusement les exigences de Logifac, offrant des infrastructures et des services conçus pour un cadre de vie optimal et sécurisé. C'est le choix parfait pour les étudiants recherchant qualité et confort.



DES REVENUS SÉCURISÉS

LOGIFAC, en tant que locataire unique, assure un loyer sécurisé par un bail commercial, 12 mois sur 12 et supporte les risques de vacance locative, d'impayés et de dégradations.



LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

LOGIFAC garantit la maintenance des espaces communs et privés des résidences, veillant à la qualité des prestations et à l'entretien prévisionnel. Une visite annuelle sur site, avec le bailleur et/ou le propriétaire, assure un suivi rigoureux.



DÉMARCHE RSE

LOGIFAC adopte une démarche éco-responsable pour gérer durablement l'impact environnemental des résidences, tout en optimisant les coûts et améliorant la qualité de vie des locataires. Cela englobe la promotion de la biodiversité, la sensibilisation aux éco-gestes et le respect des intérêts des parties prenantes.



LA MUTUELLE ÉTUDIANTE

La SMERRA collabore avec divers partenaires, comme LOGIFAC, pour garantir que les étudiants aient accès à des logements de qualité et à des services adaptés à leurs besoins. En somme, la SMERRA est une ressource précieuse pour les étudiants, leur offrant non seulement une couverture santé, mais aussi un ensemble de services et de soutien pour favoriser leur réussite académique et personnelle.

POUR FACILITER LE QUOTIDIEN ...



Local à vélo



Baby-foot



Wifi haut débit



Éco-locataires

DES SERVICES VARIÉS ...



Ménage



Desk
d'accueil



Laverie



Salle
commune



LE DEFICIT FONCIER

Quand un particulier loue un bien immobilier, il perçoit des loyers (revenus fonciers). Le déficit foncier se crée lorsque le montant des charges liées au bien est supérieur au montant des loyers perçus. Ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700€ par an. Le déficit restant étant reportable sur 10 ans sur les futurs revenus fonciers uniquement.

LA RÉCUPÉRATION DE TVA

- ➔ Les logements restaurés s'inscrivent dans une Résidence gérée destinée à l'hébergement d'étudiants qui bénéficieront de services hôteliers dispensés par un exploitant unique, dont l'activité est elle-même assujettie à la TVA.
- ➔ Ce mode de fonctionnement permet à l'investisseur de récupérer la TVA sur son investissement, c'est-à-dire la valeur du foncier ainsi que les dépenses consécutives aux travaux de restauration (*sous conditions d'effectuer les démarches administratives nécessaires*)



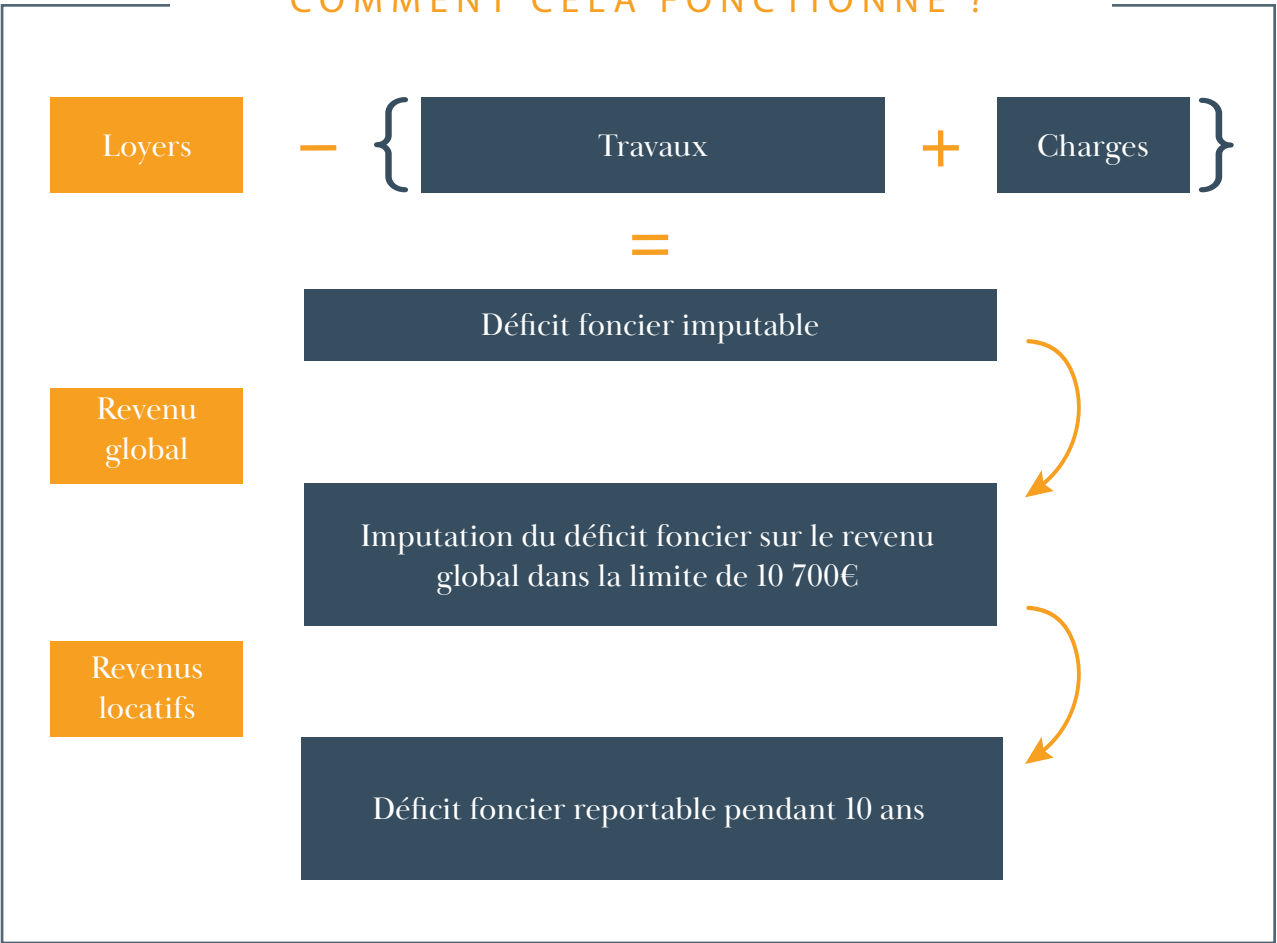
DES REVENUS SÉCURISÉS

Un des atouts essentiels de cet investissement est qu'il s'accompagne de la présence d'un locataire dans les lieux en la personne de la société Office Hôtelier du Logement Etudiant, exploitant sous la marque « Logifac » de la Résidence Etudiante.

- ➔ Pas de vacance locative
- ➔ Pas d'impayé de loyer
- ➔ Pas de frais d'état des lieux



COMMENT CELA FONCTIONNE ?





UN PROJET PILOTÉ PAR



SIÈGE SOCIAL

52 avenue du 8 mai 1945 - Bâtiment On Spot, 64 100 Bayonne

05 59 03 13 00
info@mj-developpement.com
www.mj-developpement.com